

# Hausgeld

## Überblick

Die Miteigentümer tragen gemäß **§ 16 Abs. 2 WEG** die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums. Unter den Begriff Hausgeld fallen die zeitanteiligen Vorschusszahlungen (meist monatliche Beträge) auf die Bewirtschaftungskosten gemäß gültigem Wirtschaftsplan. Der Begriff Hausgeld ist dem auch häufig verwandten Begriff "**Wohngeld**" vorzuziehen, um Verwechslungen mit den auch als Wohngeld bezeichneten öffentlichen Mietzuschüssen zu vermeiden.

## 1 Fälligkeit

Sieht die **Gemeinschaftsordnung** keine Regelung zur Fälligkeit von Hausgeldzahlungen vor, sollte diese durch Beschluss bestimmt werden.

### Praxis-Beispiel

#### Beschlussformulierung: Fälligkeit von Hausgeldzahlungen

Das Hausgeld gemäß **Wirtschaftsplan** ist monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag zu zahlen.

#### Achtung

#### Bestimmbarer Fälligkeitstermin

Bei Säumnis eines solchen kalendermäßig bestimmbaren Fälligkeitstermins gerät der Miteigentümer ohne gesonderte Mahnung in Verzug und muss den Verzugsschaden in Form von Zinsen und Mahnkosten ab dem Fälligkeitstermin tragen (**§ 286 BGB, § 281 Abs. 1 BGB**).

## 2 Zahlungsausfall

Zahlungssäumnis entsteht, wenn einzelne Miteigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen an die Gemeinschaft gemäß dem **beschlossenen Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung** oder **Sonderumlage** nicht zum Fälligkeitstermin nachkommen.

Die Verwaltung/Gemeinschaft muss versuchen, rückständige Beträge möglichst unverzüglich in einem gerichtlichen WEG-Verfahren (neuerdings auch per Mahnbescheid) gegen den Schuldner geltend zu machen (Einleiten der Hausgeldklage).

Dabei ist zu beachten, dass nicht nur die Gemeinschaft als Ganzes, sondern vielmehr jeder einzelne Eigentümer berechtigt ist, Ansprüche auf die beschlossenen Hausgeldvorauszahlungen gegen einzelne Eigentümer zu Händen des Verwalters geltend zu machen (OLG Köln, Beschluss v. 3.3.1999, 16 Wx 23/99).

### Hinweis

#### Umlegung auf restliche Eigentümer

Ist der Schuldner nachweisbar zahlungsunfähig, ist der gesamte Zahlungsausfall in der Jahresabrechnung zusätzlich auf die restlichen Miteigentümer - im Verhältnis der Miteigentumsanteile - umzulegen.

Im Rahmen **ordnungsgemäßer Verwaltung** kann eine Eigentümergemeinschaft zum Ausgleich eines mit dem Hausgeld ausgefallenen Wohnungseigentümers auf die **Instandhaltungsrücklage** zurückgreifen, wenn diese dadurch nicht ungebührlich verkürzt wird (LG Saarbrücken, Beschluss v. 12.3.1998, 5 T 702/97).

Kommen zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. durch Zwangsmaßnahmen) doch noch Beträge dieser bereits abgerechneten Ausfallsummen herein, sind diese als zusätzliche Einnahmen den zum Zahlungszeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Miteigentümern anteilig gutzuschreiben.

### 3 Mahnung

Bei Zahlungen, die gemäß **Gemeinschaftsordnung** oder **Beschluss** zu bestimmten Fälligkeitsterminen geschuldet werden, ist vom Gesetzgeber keine Mahnung vorgeschrieben. Der Schuldner gerät ohne Mahnung in Verzug. Durch Mehrheitsbeschluss anerkannte Fehlbeträge (Restschulden) aus **Jahresabrechnung** und **Sonderumlagen** müssen daher nur dann gemahnt werden, wenn das Fälligkeitsdatum (im Beschlusstext) fehlt.

### 4 Mahnbescheid

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht bei Zahlungsklagen gegen Eigentümer das Verfahren der **freiwilligen Gerichtsbarkeit** (FGG-Verfahren) gemäß **§ 43 WEG** vor.

Zum 1.4.1991 ist durch das "Rechtspflege-Vereinfachungsgesetz" auch der Mahnbescheid am Ort des Grundstücks (der Eigentümergemeinschaft) gegen den zahlungssäumigen Miteigentümer möglich.

### Achtung

#### Häufig kein Zeitgewinn bei Mahnbescheid

Oft bringt er allerdings nicht den gewünschten Zeitgewinn. Bei Widerspruch zum Mahnbescheid oder Einspruch gegen den Vollstreckungsbescheid muss doch ein WEG-Verfahren beim zuständigen Amtsgericht durchgeführt und der Antrag ausführlich begründet werden.

### 5 Bankeinzug: Hausgeldinkasso durch Bank-Lastschrift

Die Bestimmung einer **Gemeinschaftsordnung**, wonach die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, dem Verwalter eine Ermächtigung zur Einzahlung von Hausgeldern im **Lastschriftverfahren** zu erteilen, ist wirksam (BayObLG, Beschluss v. 1.10.1998, 2Z BR 107/98).

Das Lastschriftverfahren kann darüber hinaus durch rechtsbeständigen **Beschluss** der Wohnungseigentümer oder Vereinbarung im Verwaltervertrag eingeführt werden. Es handelt sich dabei um die Frage der Zahlungsweise der sog. Hausgelder, also um die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Dem einzelnen Eigentümer entsteht durch dieses weitverbreitete Verfahren kein Nachteil, weil er (ohne dass ihm Kosten entstehen) Abbuchungen, die er als unberechtigt erachtet, binnen 6 Wochen zurückrufen kann. Es ist daher möglich und rechtlich unbedenklich, dass diejenigen Eigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, eine im Verwaltervertrag festgelegte monatliche Gebühr (im zugrundeliegenden Fall DM 10) an den Verwalter zu entrichten haben (AG Wilhelmshaven, Entscheidung v. 12.2.1992, 17 II 53/91. Leider gibt es hierzu jedoch keine einheitliche Rechtsprechung.

## Fall-Beispiel

### Teilnahme am Bankeinzugsverfahren

Nach einem Beschluss des OLG Stuttgart, Beschluss v. 9.10.1996, 8 W 265/96, WM 1996 S. 791) ist ein **Mehrheitsbeschluss** erfolgreich anfechtbar, wenn es um einmalige Beträge in unbestimmter Höhe geht. Ebenfalls ist nach Meinung dieses Gerichts ein Mehrheitsbeschluss anfechtbar, der bei Nichtteilnahme am Einzugsverfahren eine zusätzliche Gebühr von DM 10 festlegt. (Hier ist für das Gericht die Notwendigkeit einer zusätzlichen Vergütung in dieser Größenordnung nicht erkennbar.)

Das sieht das OLG Düsseldorf anders. Nach dessen Meinung kann die Wohnungseigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschluss regeln, dass Wohnungseigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, ein Mehraufwandsentgelt von DM 5 pro Monat zu zahlen haben (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 14.10.1998, 3 Wx 169/98).

### Praxis-Tipp

#### Bankeinzug spart Geld

Eine Vereinbarung im Verwaltungsvertrag über eine Aufwandserstattung an den Verwalter bei Nichtteilnahme am Einzugsverfahren ist in jedem Fall möglich. Der Betrag wird von der Eigentümergeinschaft an den Verwalter geschuldet. Erst im zweiten Schritt kann es Meinungsverschiedenheiten geben, wenn die Eigentümergeinschaft im Rahmen des Schadenersatzes die Kosten für den Mehraufwand der manuellen Buchungen und meist daraus entstehenden zusätzlichen Auskünfte und Klärungen an den Verursacher weiterbelastet.

Bekanntlich verursachen die Einzel-/Dauerauftragszahler einen kaum vorstellbaren Aufwand für Klärungen mit dem Verursacher wegen Eigenberechnungen, nicht termingerechte Zahlung oder durch nicht geänderte Zahlungshöhe (nach Beschluss über den neuen Wirtschaftsplan oder die Anerkennung der Jahresabrechnung etc.). Die sich wiederholenden Einzahlungssummen sind vom Verwalter unter Ansprache der jeweiligen Kontierung dann schließlich den getrennt geführten Wohnungs- und Garagenkonten monatlich manuell gutschreiben. Sicherlich ist den Gerichten noch nicht bekannt, dass heute eine Lohnminute für einen Mitarbeiter schon EUR 0,60 und mehr kostet.